



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Гаспарян В.М.

«13» мая 2022 г.

**ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1305/22-ОНПР

Адрес: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 9,
КН 23:43:0144049:27

Заказчик: Гаспарян В.М.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2022

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
1305/22-ОНПР-С	Содержание тома	
1305/22-ОНПР-ПЗ	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью <u>417 кв. м.</u> , расположенного по адресу г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 9	
Графическая часть		
1305/22-ОНПР-ГП	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 9	

					Разраб.	Провер.	Утверд.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Подписи		

Разраб.	Галша		1305/22-ОНПР-С			
Проверил	Вакула		Содержание	Стадия	Лист	Листов
Н.контр.	Вакула			П	2	7
				ИП Вакула И.И.		

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка площадью 417 кв. м, кадастровый номер 23:43:0144049:27, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 9.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144049:27, расположенный по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 9, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 «Для индивидуального жилищного строительства»:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;

1.2. В сельских населённых пунктах:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 30000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

Установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Ж-1 с видом разрешённого использования «Магазины»:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей – 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Разрешенный вид использования для данного участка, согласно сведениям Росреестра:
Индивидуальное жилищное строительство, магазины.

Участок площадью 417 м² под реконструкцию объекта, расположен в г. Краснодар в существующей жилой застройке. Земельный участок полностью расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины ООО «Югэлитстрой»;
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- охранный зона газопровода низкого давления;
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ,
- охранный зона кабеля связи,
- охранный зона сети водоотведения,
- охранный зона сети водоснабжения.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее – ГрК РФ), правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом **минимальных размеров земельных участков** либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых **неблагоприятны для застройки**, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Неблагоприятным условием является то, что площадь земельного участка (417 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков в соответствии со ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, на рассматриваемом земельном участке мной запланирована реконструкция нежилого здания – **реконструкция магазина.**

Для реконструкции нежилого здания на земельном участке КН 23:43:0144049:27, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

Параметрами отклонения для реконструируемого нежилого объекта капитального строительства являются: отступ 1,5 м от границы земельного участка по ул. Российской, 11, отступ 1,5 м от территории общего пользования по ул. Российской.

Данные параметры определены следующими нормативными и техническими документами:

– Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

-СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Функциональное назначение реконструируемого нежилого объекта капитального строительства – для размещения магазина.

Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Наличие указанного неблагоприятного фактора дает основание считать использование участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов зданий от границ территории общего пользования не эффективным.

После окончания работ по реконструкции объекта заказчику необходимо выполнить благоустройство отведенной и прилегающей территории.

Расположение реконструируемого объекта с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступ 1,5 м от границы земельного участка по ул. Российской, 11, отступ 1,5 м от территории общего пользования по ул. Российской) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а так же самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СП 52.13330.2016 "Естественное и искусственное освещение".

Технико-экономические показатели объекта с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	417
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	124,1
3	Процент застройки	%	29,8
4	Общая площадь объекта	м ²	248,2
5	Строительный объект	м ³	1243
6	Высота здания	м	10,9
7	Количество этажей объекта в т.ч. наземных подземных		2 2 0
8	Процент озеленения земельного участка	%	50,1
9	Функциональное назначение объекта	Магазин	

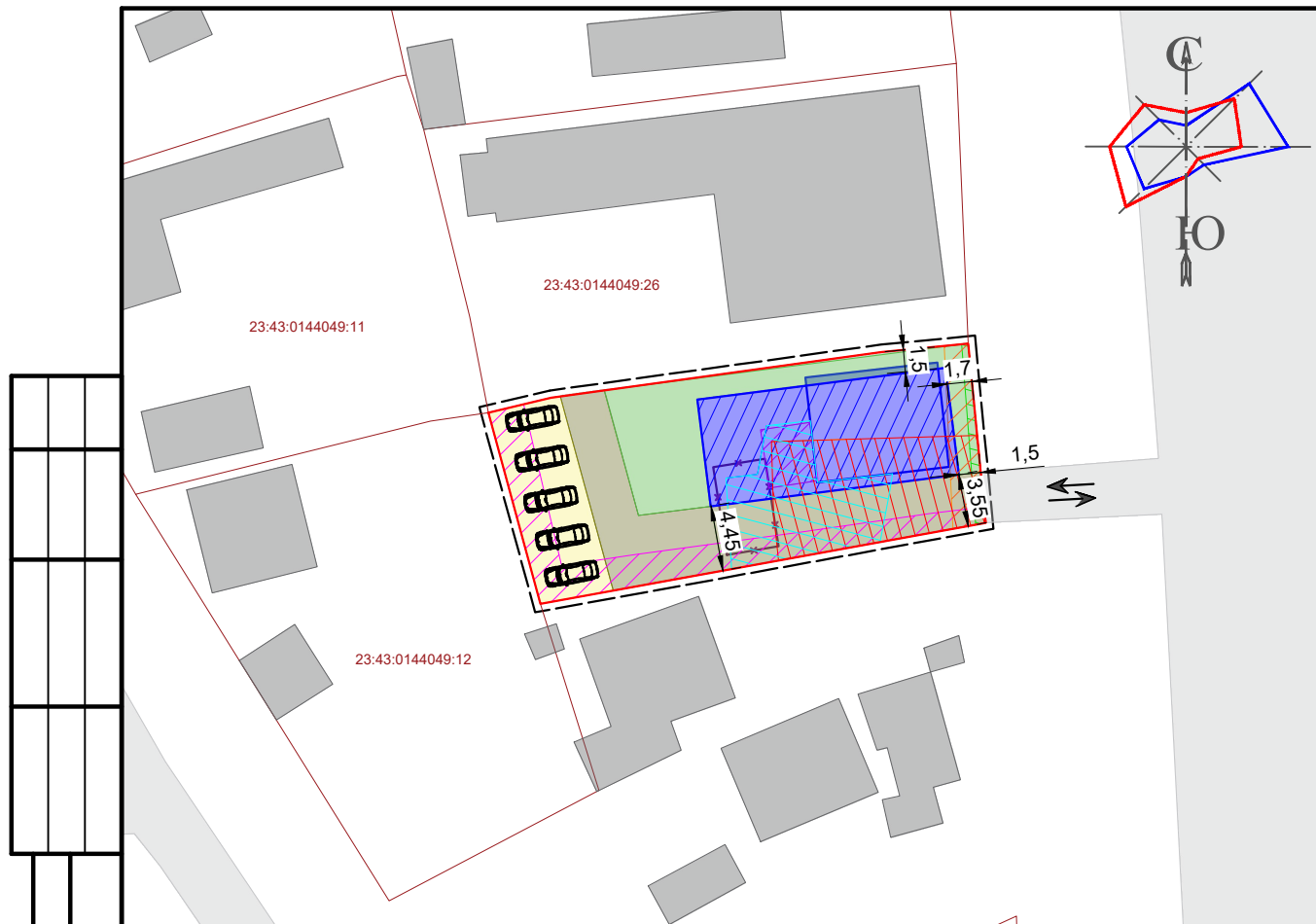
При реконструкции объекта на кровле будет установлен водосток и снегозадерживающие устройства, которые помогут избежать падение снега, воды и льда на смежные земельные участки.

При реконструкции объекта будет соблюдено достаточное расстояние до соседних объектов капитального строительства, что позволит проводить строительные работы, не оказывающие негативного воздействия на объекты на соседних земельных участках: а именно не должно произойти разрушение конструктивных элементов смежных объектов.

При реконструкции объекта планируются локальные мероприятия по инженерной защите рассматриваемого земельного участка и смежных земельных участков от подтопления: устройство конструкций фундаментов с усилением планировки земельного участка, устройство дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения, разрушения соседних объектов капитального строительства и территории от возможного затопления.

В связи с тем, что площадь земельного участка (417 кв. м) меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков, что препятствует эффективному освоению участка и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч. 1 ст. 40 ГрК РФ, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке прошу разрешить провести реконструкцию объекта на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Российская, 9, КН 23:43:0144049:27, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, а именно:

отступ 1,5 м от границы земельного участка по ул. Российской, 11,
отступ 1,5 м от территории общего пользования по ул. Российской



Условные обозначения

- граница рассматриваемого земельного участка
- существующий объект, подлежащий реконструкции
- проектируемый объект
- существующие здания на участке, подлежащие сносу
- существующие здания на соседних земельных участках
- зона озеленения
- тротуарная плитка
- зона подхода, подъезда к земельному участку
- зона размещения парковочных мест
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ СВ-23 – РП 58
- охранная зона кабеля связи
- охранная зона газопровода низкого давления
- охранная зона сети водоотведения
- охранная зона сети водоснабжения

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в ред. от 22.07.2021 N 17 п. 19) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

Масштаб 1:500

Технико-экономические показатели

Земельный участок с КН 23:43:0144049:27 полностью расположен:
 -III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины ООО «Югэлитстрой»;
 -подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
 -подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47);
 -подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
 -общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь рассматриваемого земельного участка	м ²	417	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	124,1	
3	Процент застройки	%	29,8	
4	Общая площадь проектируемого объекта	м ²	248,2	
5	Строительный объем проектируемого объекта	м ³	1243	
6	Высота здания	м	10,9	
7	Количество этажей проектируемого объекта в т.ч. наземных подземных		2	
			2	
			0	
8	Процент озеленения земельного участка	%	50,1	